

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

DER LANGFRISTIGE KREDIT

DIGITALER
SONDERDRUCK



EXPO REAL 2022



**LOGISTIKIMMOBILIEN SIND DAS RÜCKGRAT
WIDERSTANDSFÄHIGERER LIEFERKETTEN**

VON PATRICK FRANK



EXPO REAL-SPECIAL

LOGISTIKIMMOBILIEN SIND DAS RÜCKGRAT WIDERSTANDSFÄHIGERER LIEFERKETTEN

„Logistikexperten sehen Tendenzen zur Deglobalisierung“ und „Die Konsumlaune ist im Keller“, hieß es kürzlich in den deutschen Medien. Gerät die Branche für Logistikimmobilien, das Rückgrat der Just-in-time-Belieferung und des E-Commerce, wegen Lieferkettenstress und neuer Weltlage, Inflation und Zinswende in schwere See? Eher nein. Verlässliche Voraussagen sind zurzeit schwierig, doch der Markt ist in Bewegung und Entwickler sehen Grund zur Zuversicht.

Beim Supply Chain Management werden Sicherheit und Kosteneinsparung zurzeit neu austariert. Was seit den Pandemiebedingungen Unterbrechungen der Lieferketten unter Stichworten wie Re- und Nearshoring erörtert wird, erfährt nicht erst seit Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine mit dem Begriff der Deglobalisierung eine erweiterte Bedeutung.

Bei der Deglobalisierung geht es nicht um eine völlige Entflechtung der weltweiten wirtschaftlichen Vernetzung. Gemeint sind vielmehr zwei schwerpunktmäßige Veränderungen: einerseits der Aufbau resilienterer Lieferketten, beispielsweise durch Verkürzung der Supply Chains, andererseits eine mögliche künftige Prioritätensetzung auf befreundete Handelsnationen bei der Bildung dieser neuer Lieferketten. Bloomberg titelte in diesem Zusammenhang: „Onshoring ist von gestern“, der neue Fachbegriff in den USA sei „Friend-Shoring“, auch „Allied-Shoring“ genannt.

Ein integraler Bestandteil dieser Entwicklungen wäre eine höhere Lagerhaltung näher bei der Produktion und bei den Konsumenten als zentraler Baustein höherer Versorgungssicherheit. Ein derartiger Umbau der Lieferketten könnte die Nachfrage nach Logistikflächen weiter erhöhen. Die Wirkung einer Neuausrichtung der Supply Chains auf den Logistikimmobilienmarkt könnte ganz erheblich sein. Wo sinnvoll, könnte künftig gelten: Erstens ersetzt zuverlässigeres, geografisch näheres Sourcing die bisherige Fokussierung auf den preisgünstigsten Lieferanten, wo immer er sich auf der Welt befindet. Ergänzend dazu steigert zweitens eine hö-

here Lagerhaltung näher bei der Produktion und beim Verbraucher die Widerstandsfähigkeit der neuen Lieferketten. Selbstverständlich bleibt noch abzuwarten, ob ein Wandel der Lieferketten in einem passenden Zeitrahmen abgebildet werden kann.

Über die Neuausrichtung der Supply Chains hinaus gibt es jedoch weiteren Grund zur Zuversicht. Denn das Megathema Dekarbonisierung dürfte auch in Zukunft die Nachfrage nach neuen, grünen Logistikimmobilien treiben. Hinzu kommt nun die drastische Verteuerung der Energiepreise. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass sich viele ältere Logistikhallen bald als energetisch ineffizient und deshalb als zu teuer im Betrieb erweisen. Als Reaktion darauf könnte die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Logistikflächen sprunghaft steigen. Diese sind kostengünstiger im operativen Betrieb und in der Wartung. Mieter können Wettbewerbsvorteile durch Verringerung ihrer Betriebskosten erzielen und ihren CO₂-Fußabdruck reduzieren, denn durch die nachhaltige Bauweise haben sie die Möglichkeit, Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch zu senken. Gleichzeitig können sie ihren Mitarbeitern ein besseres, weil nachhaltiges Arbeitsumfeld bieten.

Alle Neuentwicklungen im deutschen Markt eines Entwicklers wie der GLP werden grundsätzlich gemäß den strengen Umweltschutzkriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) realisiert und mindestens nach DGNB Gold zertifiziert. GLP plant außerdem, bei der Entwicklung neuer Flächen weitere Innovationen einzuführen, zum Beispiel Heizungssysteme, die unabhängig von fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Angriff auf die Ukraine und erhöhte Energiepreise, Inflation und Zinswende der Notenbanken, Verdreifachung der Finanzierungskosten und fortgesetzte Materialknappheit – wie wirken sich die herausfordernden Rahmenbedingungen auf das weitere Marktgeschehen im Logistikimmobiliensektor aus? Behält der E-Commerce seine Rolle als Treiber der Flächen-

nachfrage im Logistikimmobilienmarkt? Eine zuverlässige Prognose ist schwer.

Die großen Immobilienanalysten geben gemischte, teils recht optimistische, teils zurückhaltende Wertungen im Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung ab. Vor dem Hintergrund aktueller Marktzahlen zum Onlinehandel gehen ausgewählte Entwickler für Logistikimmobilien davon aus, dass der E-Commerce auch weiterhin einen stabilen Anteil an der Nachfrage nach Logistikflächen haben dürfte. Darauf könnten beispielsweise aktuelle Umfrageergebnisse des bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland) hindeuten. In einer aktuellen Erhebung gaben 96,8 Prozent der Befragten an, sie seien mit der Bestellabwicklung im E-Commerce sehr zufrieden oder zufrieden. Eine Absage an den Onlinehandel sähe anders aus.

Im Juli setzte sich der Onlinehandel außerdem mit einem vergleichsweise starken Wachstum von einer insgesamt verhaltenen Aufwärtsbewegung im deutschen Einzelhandelswachstum vom Vormonat Juni ab, wie das Statistische Bundesamt mitteilt: „Im Internet- und Versandhandel stiegen die Umsätze im Juli 2022 gegenüber dem Vormonat real um 9,2 Prozent und lagen damit 5,1 Prozent über dem Niveau vom Juli 2021“, so die vorläufigen Ergebnisse. Ob dies der Anfang eines Aufwärtstrends ist, bleibt natürlich abzuwarten, doch im Juni 2022 lag der Rückgang im Vergleich zum Vorjahresmonat laut Destatis noch bei minus 14,6 Prozent.

Bereits vor COVID-19 und verstärkt im Laufe der Pandemie haben immer mehr Konsumenten die Vorteile des E-Commerce zu schätzen gelernt. Die Zahlen über die Beliebtheit des E-Commerce könnten darauf hindeuten, dass sich an dieser positiven Einstellung nicht viel geändert hat. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der E-Commerce auch künftig einen stabilen Beitrag zur Flächennachfrage für Logistikimmobilien leisten wird. Denn ohne strategisch platzierte Logistikimmobilien gibt es keinen Qualitätsservice mit schneller Lieferung.

Patrick Frank, Country Director Deutschland, GLP, Frankfurt am Main